



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q1 2021

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+49 (0) 69 - 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de



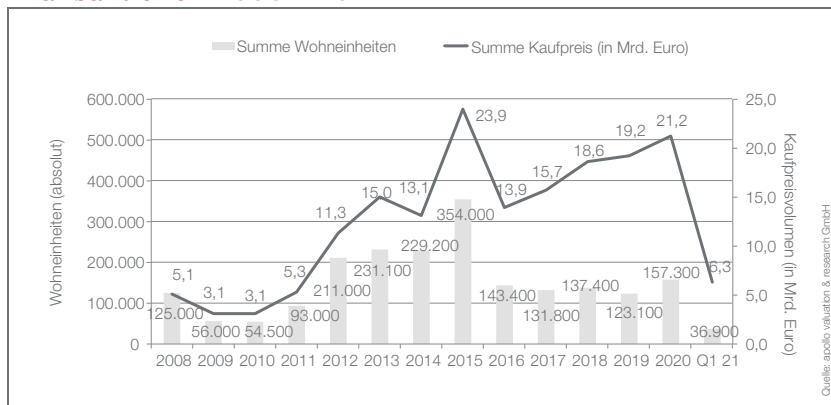
Marktüberblick Q1 2021

Transaktionsvolumen	6,3 Mrd. Euro, damit liegt es um rund 34 % unter dem Vorjahresquartal, aber über Fünfjahreschnitt
Gehandelte Wohneinheiten	109 Verkäufe mit rund 36.900 Einheiten
Räumlicher Fokus	Nachfrage in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Bayern am stärksten, Metropolen und Sekundärstädte Nachfrageschwerpunkte
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" dominieren auf Käuferseite
Investorenherkunft	Deutsche Investoren mit den meisten Transaktionsfällen und dem höchsten Ankaufsvolumen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

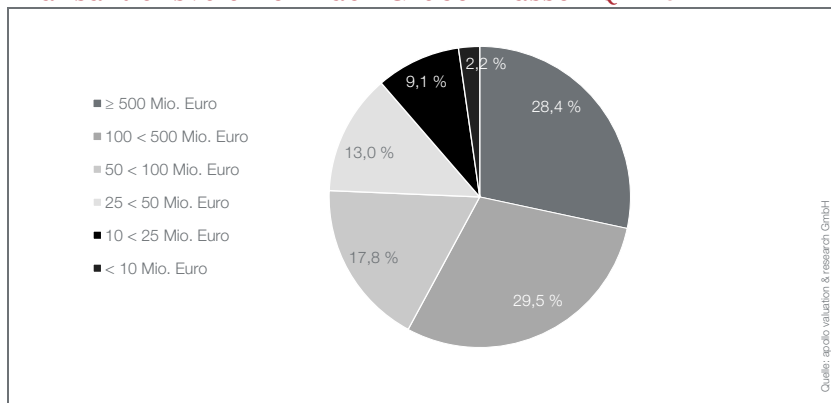
Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland setzt sich trotz des andauernden Lockdowns die hohe Marktdynamik des vergangenen Jahres fort. Im ersten Quartal 2021 ist ein Transaktionsvolumen von rund 6,3 Mrd. Euro erzielt worden. Damit wird der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahresanfangs quartale um rund 1 Mrd. Euro übertroffen.

Transaktionen 2008 – 2021



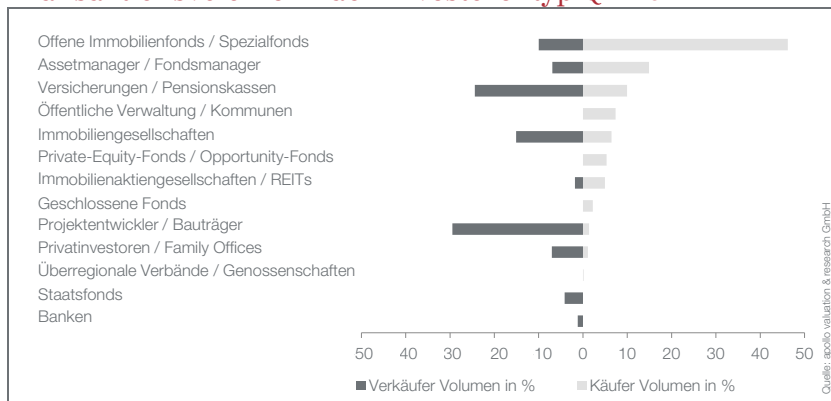
Gegenüber dem Vorjahresquartal stellt dies zwar eine Abnahme dar (Q1 2020: 9,6 Mrd. Euro), jedoch wurde das erste Quartal 2020 vor allem von dem Zusammenschluss von Adler Real Estate und Ado Properties geprägt, der allein mit rund 6 Mrd. Euro gewertet wurde. Die größte Transaktion zu Jahresbeginn 2021 ist im Vergleich dazu deutlich kleiner. Dabei handelt es sich um den Erwerb von 7.500 Einheiten von den Sozialkassen der Bauwirtschaft, kurz Soka-Bau, durch den Investmentmanager AEW für rund 1,25 Mrd. Euro.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2021



Der Wohninvestmentmarkt ist der Fels in der Brandung. Insbesondere inländische Investoren setzen nach wie vor auf die hohe Stabilität und Resilienz dieser Assetklasse. Insgesamt wechselten in den vergangenen drei Monaten rund 36.900 Wohneinheiten den Eigentümer. Der durchschnittliche Preis je Wohnung stieg im Vergleich zum Vorjahr um knapp 40 % auf rund 172.000 Euro, vor allem infolge des hohen Anteils an Asset- und Forward-Deals in den Risikoklassen Core und Core Plus.

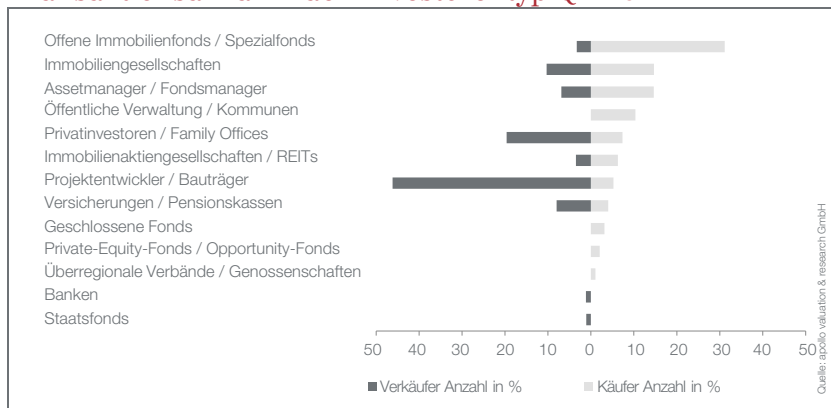
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2021



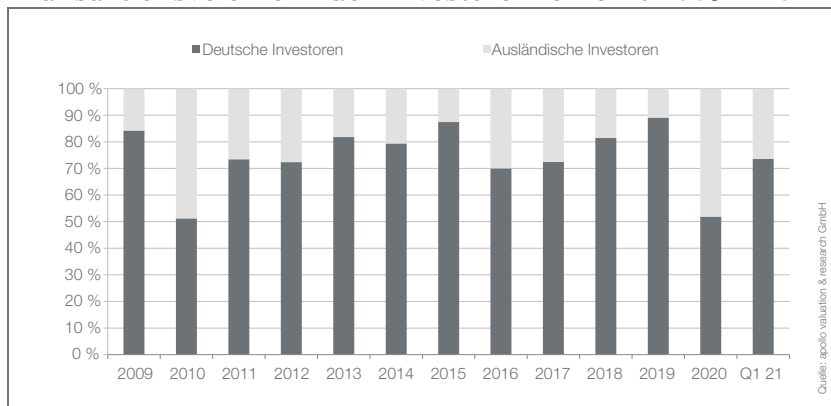
So zeigt sich unter anderem eine Erhöhung des Transaktionsvolumens von Projektentwicklungen von knapp über 1 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten 2020 auf nun über 1,6 Mrd. Euro, was einem aktuellen Marktanteil von 25,4 % entspricht.

*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

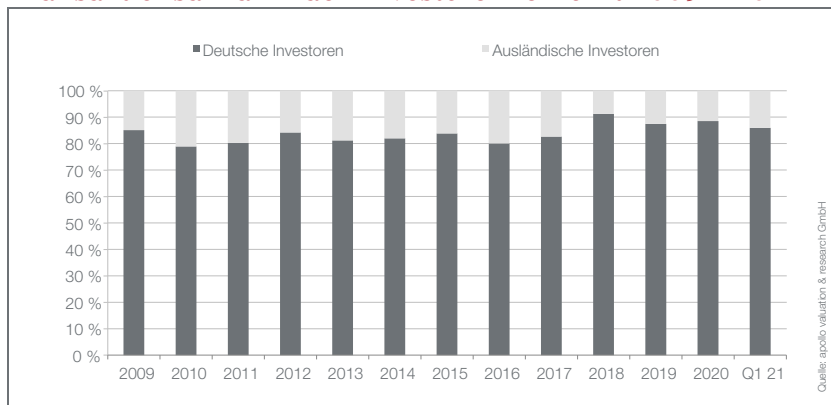
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2021



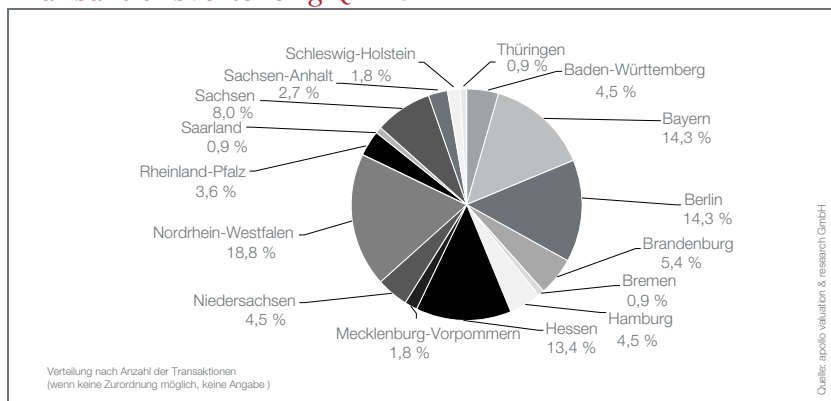
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsverteilung Q1 2021



Das gute Ergebnis im ersten Quartal wurde nicht nur durch den milliarden-schweren AEW-Deal getrieben. Aufgrund mehrerer Großtransaktionen ab einem Wert von 100 Mio. Euro summierte sich der Umsatz in den entsprechenden Preisklassen auf insgesamt rund 3,7 Mrd. Euro. Portfoliodeals oberhalb der 100 Mio. Euro-Grenze vereinen zusammen mit fast 60 % deutlich mehr als die Hälfte des Marktvolumens auf sich. Bemerkenswert ist auch der große Anstieg um über 83 % auf rund 1,1 Mrd. Euro im mittelgroßen Preissegment „50 < 100 Mio. Euro“. Die restlichen 1,5 Mrd. Euro sind der Größenklassen unterhalb der 50 Mio. Euro-Marke zuzuordnen, was einem Gesamtanteil von 24,3 % (Q1 2020: 15,8 %) darstellt.

Bei Betrachtung der Investorentypen sticht in den ersten drei Monaten des Jahres vor allem die Gruppe der „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ hervor. Diese erhöhten ihr Ankaufsvolumen von 1,4 Mrd. Euro im ersten Quartal 2020 auf rund 3 Mrd. Euro in den vergangenen drei Monaten, womit sie die stärkste Käufergruppe mit 46,2 % des Transaktionsvolumens bilden (Q1 2020: 14,2 %). Zweitplatzierte Investorengruppe mit einem Volumen von rund 0,9 Mrd. Euro sind die „Assetmanager und Fondsmanager“, gefolgt von „Versicherungen und Pensionskassen“, deren Ankaufsvolumen sich auf rund 0,6 Mrd. Euro summiert.

Auf der Verkäuferseite belegen die „Projektentwickler und Bauträger“ entsprechend der hohen Marktbedeutung von Projektverkäufen mit einem Anteil von 29,5 % bzw. 1,9 Mrd. Euro den ersten Platz. „Versicherungen und Pensionskassen“ sind, vor allem aufgrund hoher Marktaktivitäten seitens der Soka-Bau,

die zweitstärkste Verkäufergruppe in den ersten drei Monaten 2021. Deren Gesamtanteil erhöhte sich von 1,2 % auf 24,4 % bzw. rund 1,5 Mrd. Euro.

Der Anteil der deutschen Investoren am Kaufpreisvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 33 % auf 73,6 % erhöht. Das Transaktionsvolumen ist dabei von rund 3,2 Mrd. Euro auf nun rund 4,7 Mrd. Euro gestiegen. Internationale Investoren verzeichnen dementsprechend einen absoluten Rückgang von 6,4 Mrd. Euro (u.a. 6 Mrd. Euro der ADO-Adler-Übernahme geschuldet) auf rund 1,7 Mrd. Euro, wodurch sich ihr Marktanteil um 40 Prozentpunkte auf 26,4 % verringert.

Die meisten Transaktionen (nach Anzahl) fanden auf Ebene der Bundesländer zum Jahresauftakt in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Bayern mit Marktanteilen von 14,3 % bis 18,8 % statt. Auf kommunaler Ebene liegt der Fokus weiterhin vor allem auf den deutschen Top-7-Städten. Aber auch an Standorten in den erweiterten Ballungsräumen sowie Wachstumszentren sind hohe Transaktionsaktivitäten feststellbar, zuletzt vor allem in den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Ruhr sowie in Großstädten wie Leipzig und Nürnberg.

Trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie wird die positive Investmentstimmung auch 2021 bestehen bleiben. Von der Corona-Krise zeigt sich das gesamte Wohnsegment bislang nahezu unbeeindruckt. Deutsche Wohnimmobilien, eine als vergleichsweise risikoarm angesehene Anlagemöglichkeit, werden infolgedessen von einer wachsenden Zahl an Investoren gesucht, wodurch die Transaktionsaktivitäten hoch bleiben werden.

Die hohe Marktdynamik zum Jahresauftakt sowie erwartete und zum Teil bereits angekündigte Transaktionen auch seitens der Immobilienriesen lassen eine optimistische Prognose zu. Für das zweite Corona-Jahr prognostiziert NAI apollo ein erneut überdurchschnittliches Ergebnis im Bereich der 20 Mrd. Euro-Marke, womit der Fünfjahreschnitt von 17,7 Mrd. Euro klar überschritten werden dürfte.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

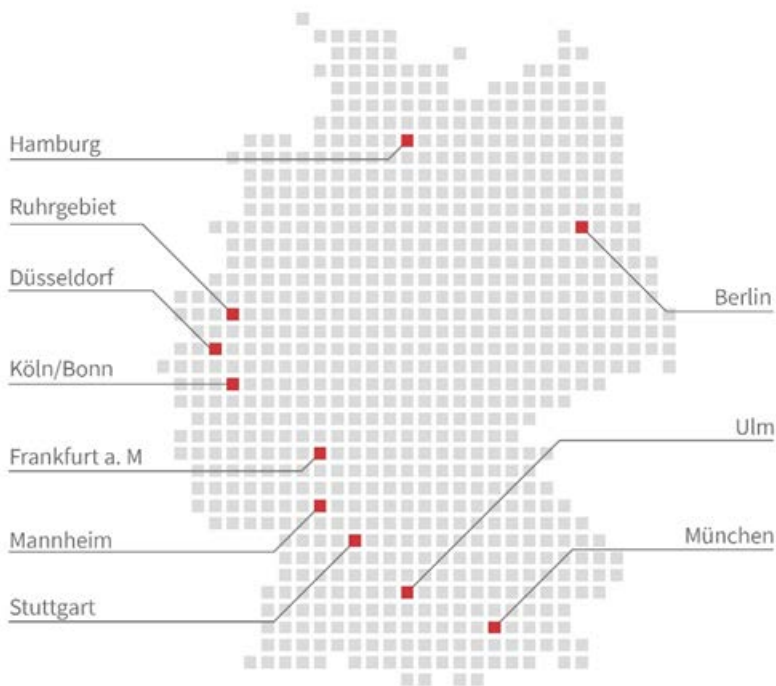
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © apollo valuation & research GmbH, 2021.
Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die apollo valuation & research GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der apollo valuation & research GmbH publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.